

# Toxholm Ejendomme ApS

Væggerløsevej 4

4873 Væggerløse

CVR-nr. 39650436

## Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2025

---

Søren Henrik Holm Larsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Toxholm Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Toxholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 17. marts 2025

#### **Direktion**

Søren Henrik Holm Larsen  
Direktør

Mette Toxværd Larsen  
Direktør

**Toxholm Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Toxholm Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Toxholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 17. marts 2025

**Revisorerne Bastian og Krause**

**Registrerede revisor**

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

## Toxholm Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Toxholm Ejendomme ApS Væggerløsevej 4 4873 Væggerløse
Telefon	28198789
E-mail	sl@kaffemesteren.dk
CVR-nr.	39650436
Stiftelsesdato	15. juni 2018
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
<b>Direktion</b>	Søren Henrik Holm Larsen Mette Toxværd Larsen
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisor Guldborgvej 8, st. tv. 2000 Frederiksberg
Telefon	38111400
E-mail	ph@bastiankrause.dk
Hjemmeside	www.bastiankrause.dk
CVR-nr.	27335616

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. -205.653, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 11.049.463, og en egenkapital på kr. 458.481.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Toxholm Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Toxholm Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejning af ejendommen såsom ejendomsskat, el, varme, forsikring og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	15%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Toxholm Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>549.416</b>	<b>698.918</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-184.473	-196.124
<b>Driftsresultat</b>		<b>364.943</b>	<b>502.794</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.147	4.907
Finansielle omkostninger	2	-637.463	-387.446
<b>Resultat før skat</b>		<b>-263.373</b>	<b>120.255</b>
Skat af årets resultat	3	57.720	-26.456
<b>Årets resultat</b>		<b>-205.653</b>	<b>93.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-205.653	93.799
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-205.653</b>	<b>93.799</b>

Toxholm Ejendomme ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.786.489	12.355.511
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.786.489</b>	<b>12.355.511</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.786.489</b>	<b>12.355.511</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		152.206	173.591
Periodeafgrænsningsposter		110.768	67.184
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.974</b>	<b>240.775</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>262.974</b>	<b>240.775</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.049.463</b>	<b>12.596.286</b>

Toxholm Ejendomme ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		408.481	614.134
<b>Egenkapital</b>		<b>458.481</b>	<b>664.134</b>
Hensættelser til udskudt skat		793	58.513
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>793</b>	<b>58.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.658.667	1.771.362
Gæld til banker		1.020.264	1.314.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.678.931</b>	<b>3.086.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		112.694	110.890
Gæld til banker		3.938.442	1.753.666
Gældsbreve		0	5.273.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.830	240.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.552.951	1.235.167
Selskabsskat		19.822	19.822
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.133	8.139
Deposita		163.386	145.386
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.911.258</b>	<b>8.787.324</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.590.189</b>	<b>11.873.639</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.049.463</b>	<b>12.596.286</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2023/24	2022/23	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	223.725	186.245	
Andre finansielle omkostninger	<u>413.738</u>	<u>201.201</u>	
	<b><u>637.463</u></b>	<b><u>387.446</u></b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	21.472	
Regulering af udskudt skat	<u>-57.720</u>	<u>4.984</u>	
	<b><u>-57.720</u></b>	<b><u>26.456</u></b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.658.667	112.694	1.191.031
Gæld til banker	<u>1.020.264</u>	<u>91.329</u>	<u>1.154.462</u>
	<b><u>2.678.931</u></b>	<b><u>204.023</u></b>	<b><u>2.345.493</u></b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Toxholm Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 10.786.